



BRF JÄRVEN 2 NORRKÖPING

Utlåtande över kontrollbesiktning av tak

Besiktningens omfattning (2)

Okulärbesiktning av hela fastighetens tak. Anmärkningar och påpekanden har fotodokumenterats och biläggs utlåtandet.

Taket var snöfritt vid besiktningstillfället och kunde ses i alla delar som rimligen kan observeras från utsidan. Insidan utgörs av lägenhetsytor och fastighetsägaren vitsordar att inga kända inläckage föreligger för närvarande. Anmärkningar mot entreprenadens utförande har dock förekommit under garantitiden men som enligt entreprenörens försäkran till fastighetsägaren har åtgärdats.

Tid för besiktningen (3)

Besiktningen påbörjades 2016-12-20 ca 09.30 och avslutades samma dag

Parter (4)

Fastighetsägaren Brf Järven 2
Box 5018
60005 Norrköping

Besiktningsman (5)

Lars Erik Hjortstig
Hjortstig projektutveckling AB
Ovangärstad 1
61031 Vikbolandet

Närvarande (6)

Jonas Lundberg	Brf Järven 2
Lars Erik Hjortstig	Hjortstig puab

Tidigare besiktningar och provningar (10)

Entreprenaden har slut- och tvåårsbesiktats



Fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden (13 -17, 23)

Under denna rubrik har antecknats rådande brister och brister som besiktningsmannen bedömer inte vara fackmannamässigt utförda och därmed utgör risk för framtida skador på fastigheten.

- E1
Bild 1 Tättningslister på takluckor modell "större" (låsn. ledhasp och hake utv.) som inte är standard för produkten och som anbringats i efterhand har krympt och lossnat generellt på alla luckor.
- E2 Två luckor modell "mindre" (låsn. fjäderhasp inv.) går inte att låsa p.g.a. att hasp och låsbleck inte harmoniserar.
- E3
Bild 2 Ståndplåt på trapphusväggen Enebygatan 20 ansluter inte tätt mot tegelväggen. Öppet för regnvatten att med vindtryck läcka in bakom plåten.
- E4
Bild 3 Skarvning av plåtar vidnock på trapphuset Enebygatan 20 är illa utförd och ett öppet hål finns.
- E5
Bild 4, 5 Skarvningar vidnock är illa utförda generellt och har i efterhand kompletterats med kitt, eller i något fall inte alls. Kittskarvarna som endast förefaller vara kosmetiska har spruckit.
- E6
Bild 6,7,8 Rännal vid hissvägg mot Enebygatan 22 som bygger in i takkonstruktionen är felkonstruerad. Skräp samlas och vid minusgrader bildas is då rännalen saknar fall. Vatten har samlats i rännalen och orsakat inläckage genom väggen. Ett provisoriskt försök att undanröja problemet med värmekablar och diverse kittningar bedöms inte som fackmässigt eller beständigt då det flyttar över ansvaret för funktionen på fastighetsägaren genom mycket svårskött och kostnadskrävande tillsyn och underhåll för all framtid. Infästning av värmekabeln har t.ex. redan lossnat och multnande växtdelar bildar jord som stoppar upp avrinningen.
- Notering 1
bild 9,10 och 11 En avloppsluftning under en tillbyggd balkong i Enebygatan 18 som tillhör Brf Järven 1 har monterats ut över taket på Järven 2 så att vattenlås bildas på ledningen där kondensvatten samlas. Ledningen läcker ut kondensatet över Järven 2:s tak och fuktar i vissa fall trapphusväggen. Konstruktionen är felaktig då läckaget blir en förutsättning för luftningens funktion.



Besiktningskostnadens fördelning (21)

Ersättning till besiktningsmannen betalas av Fastighetsägaren Brf Järven 2

Sändlista (25)

Utlåtandet är upprättat i 1 ex undertecknat original som sändes till fastighetsägaren som brev och mail samt 1 ex digitalt till Brf Järven1 m.a.a. noteringen om avloppsluftningen.

Vikbolandet 2016-12-22

Lars Erik Hjortstig
Besiktningsman

Bil.1: Fotodokumentation



BILD 1



BILD 2



BILD 3

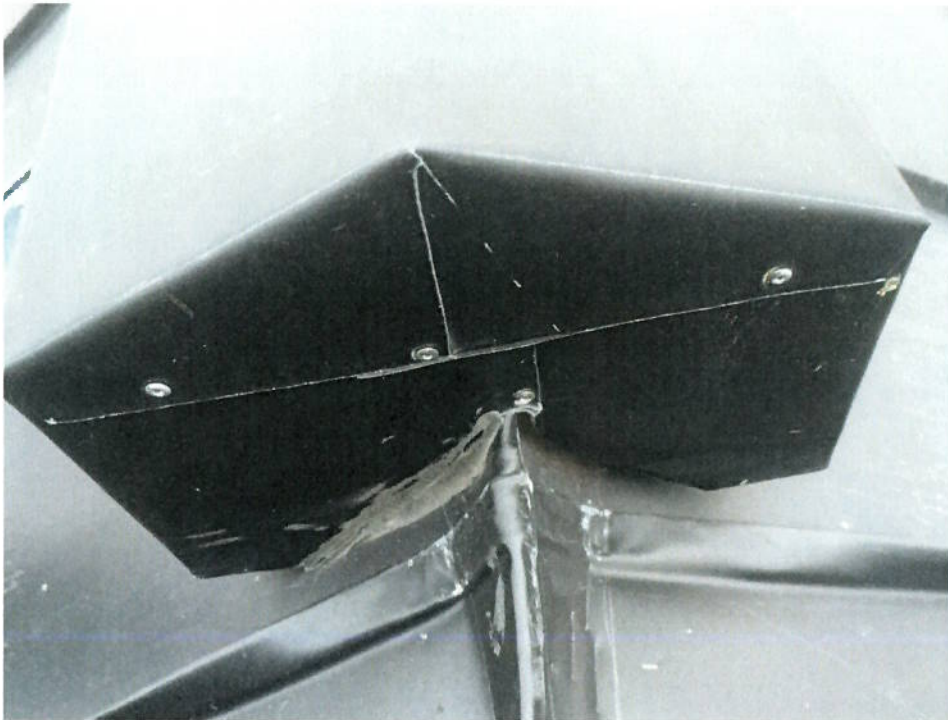


BILD 4



BILD 5



BILD 6



BILD 7 (detalj uppifrån obs skräp i rännal och kablar loss)



BILD 8 (detalj uppifrån lika bild 7)



BILD 9



BILD 10



BILD 11